

LE CONTRAT DE RENTE VIAGERE

Le contrat de rente viagère est rangé par le code civil dans la catégorie des contrats aléatoires que l'article 1964 définit ainsi «le contrat aléatoire est une convention réciproque dont les effets, quant aux avantages et aux pertes, soit pour toutes les parties, soit pour l'une ou plusieurs d'entre elles, dépendent d'un événement incertain. » Par contre, il ne définit pas le contrat de rente viagère. On peut dire que c'est une convention par laquelle une personne, le débirentier, s'engage à verser périodiquement à une autre personne, le crédirentier, une somme déterminée appelée arrérage et cela pendant la durée de vie du crédirentier ou d'un tiers. L'événement incertain est la date inconnue du décès du crédirentier.

Il peut être constitué à titre onéreux lorsque le crédirentier fournit une contrepartie (un bien meuble ou immeuble ou une somme d'argent), ou à titre gratuit par donation ou testament. Dans ce dernier cas il s'agit d'une libéralité car le crédirentier ne fournit aucune contrepartie et donc la validité du contrat est soumise au droit commun des libéralités. On va donc étudier le contrat de rente viagère à titre onéreux dans ces développements.

Ce contrat est important pour la pratique notariale. Il concerne souvent des ventes immobilières avec constitution de rente viagère. Il a l'avantage pour le vendeur de lui fournir un complément de revenu à un âge où les ressources diminuent (retraite) et éventuellement de ménager des revenus pour le conjoint survivant car la rente viagère peut être réversible sur la tête du conjoint survivant.

De plus, le crédirentier peut se réserver l'usufruit de la chose vendue ou un droit d'usage et d'habitation, ce qui le conduit généralement à assumer les dépenses d'entretien de la chose, tandis que les grosses réparations sont à la charge du débirentier.

Il arrive aussi, notamment lorsque l'opération consiste en l'aliénation d'une somme d'argent contre le service d'une rente viagère, que celle-ci soit réductible, disparaissant par fractions au fur et à mesure des décès des crédirentiers.

Enfin il est souvent prévu dans la vente moyennant rente viagère que l'acquéreur paie comptant une fraction du prix, appelée « bouquet »

Annonce plan : conditions de validité, effets, extinction

I- les conditions de validité :

Aucun formalisme obligatoire, mais s'il s'agit d'une vente immobilière, recours tout de même à un acte authentique pour les besoins de la publicité foncière.

Outre les conditions générales de formation du contrat (consentement, capacité, cause, objet), d'autres conditions spéciales sont nécessaires ici en vertu du code civil. Il faut que la personne du crédirentier ainsi que le taux de la rente soient désignés dans la convention et que cette dernière comporte un caractère aléatoire.

A- la tête :

Le contrat de rente viagère doit être constitué sur la tête d'une personne c'est-à-dire qu'il doit désigner la personne amenée à recevoir la rente (le crédirentier). Le débirentier ne peut se réserver le droit de la désigner ultérieurement (prohibition des conditions potestatives).

Sur cette condition, le contrat de rente viagère n'est pas restrictif car il peut être constitué soit sur la tête de celui qui en fournit le prix soit sur la tête d'un tiers (art 1971) : lorsqu'on s'occupe de ses parents.

Il peut être également constitué sur plusieurs têtes (art 1972) : cas des époux et réversion au conjoint survivant.

La rente sera versée aussi longtemps que le crédirentier vivra.

B- le taux de la rente :

1. principe de liberté dans le choix du taux : (art 1976)

Selon l'article 1976, les parties au contrat sont entièrement libres de fixer le taux qu'elles veulent. En effet, pour calculer ce taux, on prend en compte généralement plusieurs paramètres qui varient d'une situation à l'autre :

- on regarde tout d'abord la valeur vénale du bien, on en déduit la valeur locative le cas échéant (en cas de réserve de droit d'usage et d'habitation, la valeur du bien vendu en est d'autant diminuée puisque l'acheteur n'en a pas la jouissance immédiate)
- on regarde l'espérance de vie du crédirentier (établi à partir d'une table de mortalité)
- et le choix du taux du placement [il représente le rendement que le crédirentier obtiendrait en plaçant un capital correspondant à la valeur de son bien (après déduction, le cas échéant, du bouquet et de la valeur locative) et en touchant les revenus (capital + intérêts)].

Le taux de la rente varie donc d'un contrat à l'autre.

2. taux légal minimum :

Toutefois, pour que le contrat de rente viagère conserve son caractère aléatoire, il doit exister des risques de perte pour le débirentier. Ces risques de perte sont nuls si les arrérages de la rente sont égaux ou inférieurs aux revenus de la chose. En effet, c'est comme si le bien s'autofinçait. Aussi les tribunaux ont-ils depuis fort longtemps admis qu'en cas de violation de la rente, le contrat est nul pour défaut d'un prix réel et sérieux (Apprec. souv. Des juges du fds).

3^e Civ. 04 juillet 2007 : casse un arrêt de CA qui, pour apprécier le caractère sérieux du prix, compare le montant de la rente aux revenus du bien calculés à partir de la valeur du bien fixée contractuellement par les parties. Pour la CASS, il faut prendre en compte la valeur vénale du bien au jour de la conclusion du contrat et non la valeur contractuelle.

3. indexation et révision :

→ Afin de se prémunir contre la dépréciation monétaire, il est habituel de stipuler une clause d'indexation relativement à la rente viagère.

La validité d'une clause d'indexation d'une rente viagère a été reconnue par la loi du 25 mars 1949.

Mais cette validité s'est trouvée considérablement limitée avec l'intervention des ordonnances du 30 décembre 1958. Il résultait que seul un indice sur des produits, biens ou services ayant « une relation directe avec l'objet du contrat ou avec l'activité de l'une des parties », était dorénavant licite.

Cette limitation du choix des indices a été écartée, peu après, par une loi du 13 juillet 1963 pour les arrérages de rentes constituées entre particuliers car ce nouveau texte assimile ces rentes à des créances alimentaires (lesquelles sont exceptées de la prohibition par l'article 79, § 3, de l'ordonnance du 31 décembre 1958.)

L'indice peut donc être choisi en toute liberté.

Il apparaît donc que les rentes viagères peuvent être indexées sur n'importe quel indice, et tout particulièrement sur le SMIC ou sur l'indice général des prix à la consommation

Lorsque l'indice choisi disparaît et, à défaut de règles légales prévoyant le « raccordement », les tribunaux acceptent de passer d'un indice à un autre si cela leur paraît conforme à la volonté des parties (ex : remplacement du SMIG par le SMIC). Ex 3^e Civ. 12 janvier 2005.

→ La loi du 25 mars 1949 prévoit également un système de révision de la rente viagère afin de rétablir l'équivalence des engagements mutuels des parties. Deux hypothèses sont à envisager :

- si la rente est fixe :

Le montant de la rente doit être réévalué annuellement selon un barème qui est publié par arrêté ministériel. Ce barème précise le pourcentage de majoration à appliquer selon la date de constitution de la rente (plus la rente est ancienne, plus la majoration est élevée).

Il est également possible d'effectuer un recours devant le juge afin d'obtenir la révision judiciaire de la rente. Le juge se prononcera pour une augmentation de la rente lorsque le bien aura subi une plus-value dépassant la majoration résultant du barème légal. La rente sera réduite s'il est prouvé que la valeur du bien a progressé moins rapidement que le montant de la rente en application de la majoration légale.

- si la rente est indexée :

Elle doit se situer entre deux valeurs extrêmes. D'abord, l'évolution de la rente par application de l'indice choisi par les parties en peut être inférieure à la majoration légale prévue pour les rentes fixes (plancher). Ensuite, le montant en capital ne doit pas être supérieur à la valeur du bien (plafond).

En outre, le juge dispose d'un certain pouvoir d'appréciation à l'intérieur de cette fourchette. Il peut donc en restant en deçà du maximum évoqué précédemment décider d'augmenter la rente si la valeur du bien connaît une progression plus rapide que celle de l'indice choisit par les parties.

C- l'aléa :

L'aléa suppose que, lors de la conclusion de la rente, les parties au contrat, ignorent quel sera le nombre de versements périodiques à effectuer et donc si l'opération va leur permettre de réaliser un gain ou au contraire, va leur occasionner une perte.

Si la date du décès du crédirentier peut être prévue avec une relative précision, il n'y a pas d'aléa.

Il en va de même si le débirentier ne risque aucune perte, les revenus procurés par le bien aliéné dépassant le montant de la rente : en ce cas le prix ne peut être considéré comme sérieux.

1. les critères de l'aléa :

Les critères de l'aléa sont la durée de la vie du crédirentier et le taux de la rente.

La durée de survie du crédirentier, telle que chaque partie peut l'estimer lors de la constitution de la rente, dépend à titre principal de deux éléments : l'âge et l'état de santé du crédirentier.

Toutefois, les professionnels utilisent des tables de mortalité (statistiques) pour apprécier le temps de vie qu'il reste à l'éventuel crédirentier. De ce fait, il y a une baisse assez significative de l'aléa pr les professionnels.

De même, si le contrat de rente viagère est conclut avec une personne vraiment âgée (90ans), son nombre d'années restantes à vivre est assez limité et il y a donc une baisse de l'aléa.

Pourtant la jurisprudence affirme que l'âge du crédirentier ne saurait à lui seul supprimer le caractère aléatoire du contrat consenti contre le versement d'une rente viagère.

Art 1974 et 1975 : sur l'état de santé :

Art 1974 : « tout contrat de rente viagère créé sur la tête d'une personne qui était morte au jour du contrat ne produit aucun effet ».

Art 1975 : « Il en est de même du contrat par lequel la rente a été créée sur la tête d'une personne atteinte de la maladie dont elle est décédée dans les vingt jours de la date du contrat »

l'article 1975 déroge à l'exigence du droit commun en matière d'aléa. En effet, il est généralement enseigné que les contrats aléatoires sont valables dès lors que les parties ont cru en l'existence d'un aléa, même si leur incertitude subjective n'a correspondu à aucun risque réel

La validité de la rente viagère est subordonnée à l'existence d'un minimum d'aléa (l'aléa objectif). Un risque effectif doit avoir été couru par chacune des parties, le législateur considère que ce qui n'est pas le cas lorsque, dès la constitution de la rente, le crédirentier était atteint d'une maladie dont il est presque aussitôt décédé. peu importe que le débirentier ait cru qu'il courait un risque, ignorant l'état de maladie de son cocontractant, de même peu importe que le crédirentier ait su ou non qu'il se trouvait dans un état critique et que sa fin était prochaine

Il s'agit d'une nullité d'ordre public (3^{ème} Civ. 10 nov. 1992) On ne saurait se soustraire au jeu de l'article 1975, même avec l'accord du crédirentier. Tout intéressé est en droit de démontrer

que la constitution de la rente est antidatée pour faire croire à son existence plus de vingt jours avant le décès.

La nullité de l'article 1975 est soumise à plusieurs conditions :

- la maladie : le crédirentier doit être atteint d'une maladie le jour de la constitution de la rente. Le suicide et la grossesse ne sont pas considérés par la jurisprudence comme des maladies. Même si suicide est conséquence d'une dépression qui est une maladie.

- Décès dans les 20 jours suivants ccl du contrat

- Lien de causalité entre maladie et décès : Le décès survenu dans les vingt jours doit être la conséquence de la maladie existant au jour du contrat ce qui exclut les morts accidentelles.

A l'origine les tribunaux appliquaient strictement cet article càd si le décès intervenait 20j plus tard, la nullité de l'art 1975 ne pouvait jouer.

Toutefois, la jurisprudence a évolué (revirement 3^{ème} Civ. 06 nov. 1969) et les tribunaux admettent que les héritiers du crédirentier prouvent que le débirentier connaissait l'état de prémourant du crédirentier et ce même sil meurt plus de 20j après, il suffit que le débirentier ait connaissance de la gravité de l'état de santé du crédirentier pr qu'il y ait absence d'aléa. Le contrat de rente viagère devrait donc être déclaré nul même si le crédirentier décède après les vingt jours, s'il était atteint, au jour du contrat, d'une maladie qui devait l'emporter prochainement et ce au su de son cocontractant, lequel avait ainsi la certitude de n'avoir à verser la rente que très peu de temps.

En 1996, la cass a précisé que le contrat peut être annulé même si le crédirentier n'est pas décédé de la maladie dont il était atteint au jour de la conclusion du contrat mais que le débirentier avait connaissance de la gravité de l'état de santé du vendeur. Ds la jurisprudence ça va même jusqu'à 15 mois (3^e civ. 02 fév. 2000 : Bull. civ. III, n°26 ; JCP 2000 II 10289 note Weber).

C'est une nullité absolue → avt 30ans, réforme art 2224 = 5 ans.

En cas de pluralité de tête, cette règle s'applique pr le dernier mourant.

En résumé, il apparaît donc que, pour faire annuler une constitution de rente viagère dont le créancier est mort très rapidement, les héritiers doivent toujours prouver deux faits : la maladie de leur auteur au jour du contrat ; le lien entre cette maladie et le décès. Si le décès a lieu dans les vingt jours, cette double preuve est suffisante (art. 1975). Sinon, ils devront en plus prouver que le débirentier savait, au jour du contrat, que la maladie dont souffrait le crédirentier, n'allait pas tarder à le conduire au trépas

2.« L'aléa chasse la lésion » :

Aussi la rescision pour lésion est-elle écartée dans la vente d'immeuble moyennant rente viagère, tout au moins lorsque ce contrat est vraiment aléatoire. Ainsi la personne qui se sent lésée devra d'abord prouver l'absence d'aléa dans le contrat car la lésion revient dès que l'aléa disparaît (l'existence de l'aléa est appréciée souverainement par les juges du fond.)

Aussi les tribunaux recherchent-ils si la vente est réellement aléatoire ou apparemment aléatoire et par conséquent éventuellement rescindable pour cause de lésion

Les juges du fonds, pour se décider, regardent la mention, dans le contrat, du prix en capital, immédiatement converti en rente viagère.

Si ce chiffre constitue pour les contractants le prix de vente véritable, sa conversion en rente viagère n'apparaissant que comme une simple modalité de paiement (*par exemple, après avoir fixé un prix, le vendeur et l'acheteur conviennent que ce prix sera versé à certaines échéances et que, si le vendeur décède, les échéances devront être honorées entre les mains de ses héritiers*), les tribunaux décident que le contrat est apparemment aléatoire et donc rescindable.

En revanche si les parties n'ont indiqué un prix en capital que de façon théorique ou fictive, à titre de simple référence, tout en considérant que la contrepartie réelle de l'engagement du vendeur est le paiement d'une rente viagère (*par exemple, il est stipulé que le prix revêt la forme d'une rente qui devra être payée au vendeur mais qui cessera de l'être après son décès*), la jurisprudence considère que le contrat de vente est affecté d'un aléa empêchant d'apprécier la lésion.

La 3^e Civ. 06 juin 2007 précise qu'on ne peut invoquer le caractère lésionnaire d'une vente pour obtenir, non pas sa nullité, mais la revalorisation du prix stipulé.

II- effets :

A- paiement des arrérages :

Lorsqu'elle est valablement constituée, la rente doit être versée au crédirentier durant tout le reste de sa vie ou de celle du tiers sur la tête duquel elle a été constituée.

Le paiement des arrérages incombe au débirentier. Et ce même s'il revend le bien acquis. Dans ce cas, il y a une possibilité de délégation c'est-à-dire que le nouvel acquéreur va reprendre à son compte le paiement de la rente. Si le crédirentier n'a pas expressément consenti au changement de débiteur, la délégation est imparfaite et le débirentier originel reste garant de la bonne exécution et l'obligation pesant sur le délégué. Pour être donc totalement déchargé, le crédirentier doit consentir à la délégation pour que celle-ci devienne parfaite.

L'article 1980 prévoit que les arrérages s'acquièrent jour par jour, ainsi les héritiers du crédirentier ne peuvent prétendre aux arrérages afférents au jour du décès puisque ce jour est incomplet.

Le contrat constitutif de la rente fixe librement l'époque du paiement des arrérages.

Les arrérages ne sont dus que si la personne sur la tête de laquelle la rente est constituée est en vie. C'est pourquoi l'article 1983 dispose que le propriétaire de la rente n'en peut demander les arrérages qu'en justifiant de son existence ou de celle de la personne sur la tête de laquelle elle a été constituée.

B- Le non paiement des arrérages (hyp résolution) :

L'art 1978 dispose qu'en cas de non-paiement des arrérages par le débirentier, le contrat constitutif de rente viagère échappe à la résolution pour inexécution. Le texte ne lui laisse que le droit de faire saisir et vendre les biens du débirentier, pour en faire employer le prix au service de la rente

pk un tel article ? pour la doctrine (Mauriac et Aynès), la cause résiderait dans la nature aléatoire du contrat. En effet, but est d'éviter que le débirentier perdant puisse revenir à sa situation initiale comme si le contrat n'avait jamais existé simplement en arrêtant les paiements.

Toutefois, arrêt *contra legem* surprenant : 3^e Civ. 08 juin 2006 : la CASS estime que le fait que l'acte de vente ait réservé une faculté de résolution unilatérale au vendeur n'était pas de nature à l'empêcher de se prévaloir des dispositions de l'art. 1184 c. civ. et de demander la résolution de la convention pour inexécution de ses engagements par l'autre partie.

En tout état de cause, deux exceptions au principe posé par l'article 1978 : celle prévue par la loi à l'article 1977 lorsque le constituant ne donne pas les sûretés stipulées au bénéficiaire de la rente et celle résultant de la volonté des parties.

En effet, la jurisprudence admet la validité des clauses résolutoires.

Art non d'OP → clause résolutoire poss et applic du drt commun de la clause résolutoire (elle doit donc être invoquée de bonne foi. Ex : 1^{re} Civ 07 février 2006)

Conformément au droit commun des contrats aléatoires, le contrat constitutif de la rente viagère doit être résolu lorsque l'une des parties a pesé sur la réalisation de l'événement incertain.

Ainsi la rente viagère doit être résolue et le bien aliéné doit être restitué au constituant lorsque le débirentier a tué la personne sur la tête de laquelle la rente était constituée et a ainsi mis fin à son obligation de verser les arrérages. De même, si l'un des deux crédi-rentiers tue l'autre, au lieu d'être réversible sur la tête du survivant, conformément à la convention, la rente s'éteint.

L'homicide involontaire entraîne-t-il les mêmes conséquences ? Il ne le semble pas, car la mort, n'ayant pas été voulue par le débirentier, est due aux circonstances qui constituent l'aléa du contrat.

III- Extinction :

A- par le décès :

L'extinction de la rente se produit normalement lors du décès de la personne sur la tête de qui elle était constituée. Les parties peuvent toutefois prévoir que la rente s'éteindra également par la survenance d'un autre événement, dont la date est incertaine : le contrat ne perd pas alors son caractère aléatoire.

En principe, le contrat ne peut s'éteindre par le rachat de la rente. En effet, l'article 1979 dispose que le débiteur de la rente ne peut contraindre le créancier à recevoir le remboursement du capital.

En effet, il a contracté l'obligation de servir la rente pendant toute la durée de la vie de la personne ou des personnes sur la tête desquelles elle est constituée, et il ne peut se soustraire à cette obligation quelque onéreuse qu'elle puisse être devenue

En réalité, aucun engagement perpétuel, en principe interdit, car existe un terme : le décès.

Cause règle :

Contrat=loi contrat et caractère aléatoire à préserver

Toutefois, le jurisprudence a admis que l'article 1979 n'était pas d'ordre public.

Dés lors, les parties peuvent y déroger par contrat en donnant à l'acquéreur d'un immeuble moyennant rente viagère la possibilité de racheter la rente (1^{ère} Civ. 21 mai 1958).

B- par la prescription :

Les arrérages, en tant que dettes périodiques, sont soumis individuellement à la prescription de 5ans : chacun d'eux se prescrit donc 5ans après son échéance.

Le rente elle-même se prescrit par le délai de droit commun qui est de 5ans depuis la réforme de la prescription du 17 juin 2008.

LA RENTE VIAGERE

(jurisprudence)

Ass. Plen. 04.04.2008 :

Mme Z... a vendu, le 7 avril 1998, à M. et Mme X... une maison dont elle s'est réservée le droit d'habitation jusqu'à son décès et dont le prix de vente a été converti en une rente viagère.

L'acte de vente comporte deux clauses résolutoires, l'une en cas de défaut de paiement du prix, l'autre en cas de défaut de paiement de la rente. Après avoir vainement mis en demeure les acquéreurs de payer, dans un délai de trois mois, les arrérages impayés de la rente par lettre recommandée avec demande d'avis de réception reproduisant la clause résolutoire stipulée en cas de défaut de paiement du prix, Mme Z... les a assignés pour obtenir la résolution de la vente et le paiement de dommages-intérêts sur le fondement des articles 1654 et 1656 du code civil.

Invoquant la clause résolutoire pour défaut de paiement du prix, elle a demandé la résolution de la vente pour défaut de paiement des arrérages.

L'affaire connut plusieurs rebondissements : les juges de la Cour d'appel de Riom par un arrêt du 10 février 2005 vont dans le sens du vendeur, avant que la troisième chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt du 14 mars 2006 ne censure les juges riomais au motif que la clause en question était relative au non-paiement du prix et ne pouvait donc pas être appliquée à l'absence de paiement de la rente viagère. Sur renvoi et par un arrêt du 1^{er} mars 2007, la Cour d'appel de Lyon refusa de s'incliner.

La conversion en rente viagère du prix stipulé au contrat de vente rend-elle impossible le jeu des clauses résolutoires prévues en cas de non-paiement du prix ? en cas de non paiement des arrérages, peut-il y avoir résolution de la vente par application de la clause résolutoire pour défaut de paiement du prix ? oui si les arrérages sont des modalités de paiement du prix de vente.

CASS : « Dès lors que le prix avait été converti en rente viagère, la rente n'était qu'une modalité de paiement du prix et qu'en s'abstenant de payer un terme de cette rente à son échéance, l'acheteur était défaillant dans son obligation de payer le prix au moment où il était exigible, la Cour d'appel, qui a constaté que les acheteurs ne justifiaient pas du paiement des arrérages impayés dans le délai qui leur avait été imparti, en a déduit, à bon droit, que la clause résolutoire pour défaut de paiement du prix devait recevoir application. »

La solution retenue par l'Assemblée plénière n'est qu'un rappel de la possibilité offerte aux parties à un contrat de vente de convertir en tout ou partie le prix initialement convenu sous la forme d'un capital en une rente viagère. C'est que la conversion du prix de vente en une rente viagère a deux utilités, l'une fiscale, l'autre sociale.

Il rappelle que les parties au contrat de vente ont la faculté de s'inspirer du contrat de rente viagère, sans que la nature de leur contrat originaire ne change. Dans un contrat de vente, les cocontractants peuvent donc procéder à la conversion du prix initialement convenu en une rente viagère, laquelle ne constitue alors qu'une modalité de paiement de ce prix. La rente viagère ne modifie pas la nature du contrat de vente parce qu'elle n'est qu'une modalité de son exécution

Conséquence : application des règles du contrat de vente et donc application des clauses résolutoires pour défaut de paiement du prix de vente

3e civ. 8 juin 2006 :

faits : retard de paiement des arrérages. Existe une clause résolutoire mais le crédientier renonce à cette clause et préfère agir en justice.

CASS : « Justifie légalement sa décision prononçant la résolution judiciaire de la vente la cour d'appel qui, ayant constaté que les époux vendeurs n'invoquaient pas le bénéfice de la clause résolutoire figurant au contrat et dérogeant à l'art. 1978 c. civ. et énoncé à bon droit que le fait que l'acte de vente ait réservé une faculté de résolution unilatérale au vendeur n'était pas de nature à l'empêcher de se prévaloir des dispositions de l'art. 1184 c. civ. et de demander la résolution de la convention pour inexécution de ses engagements par l'autre partie, retient souverainement que les retards réitérés dans le paiement des arrérages et leur absence de règlement depuis février 2002 constituaient une violation grave et renouvelée par les époux débirentiers de leurs obligations contractuelles, le paiement de la rente de façon régulière étant essentiel pour les époux crédientiers âgés de plus de quatre-vingts ans et n'ayant que des ressources modestes. »

1re civ. 7 février 2006 :

CASS : « La cour d'appel qui énonce qu'il résulte de la formulation de la clause litigieuse qu'à n'importe quel moment et sur son seul souhait, pour quelque motif que ce soit, le crédientier pourra solliciter la conversion de la rente en obligation de soins, doit rechercher si le crédientier n'a pas abusé de ce droit. »

En l'espèce, il était difficile pour les débirentiers (époux) d'honorer cet engagement car la femme était devenue handicapée. Le crédientier demande alors la résolution de la vente.

3e civ. 4 juillet 2007 :

Pour la CASS, l'appréciation du caractère sérieux du prix se fait en comparant le montant de la rente et les revenus du bien calculé à partir de la valeur vénale du bien au jour de la conclusion de la vente.

L'arrêt de la CA est donc cassé car la CA n'avait pas comparé avec la valeur vénale du bien mais avec la valeur fixée contractuellement par les parties.

CASS : « Pour annuler une vente, un arrêt avait retenu que pour déterminer si les arrérages de la rente sont inférieurs aux revenus de la nue-propriété de l'immeuble cédé, il convenait de prendre en compte non une évaluation de celle-ci à dire d'expert mais sa valeur telle que fixée contractuellement par les parties à l'acte de vente.

En statuant ainsi, alors que lorsque le vendeur s'est réservé l'usufruit du bien vendu, l'appréciation de l'aléa et du caractère sérieux du prix se fait par comparaison entre le montant de la rente et les revenus calculés à partir de la valeur vénale au jour de la vente de l'immeuble grevé, la cour d'appel a violé les textes précités . »

Comp. : Civ. 3e, 16 juill. 1998, Par rapport à cet arrêt, le présent arrêt du 4 juillet 2007 apporte la précision supplémentaire, selon laquelle, « lorsque le vendeur s'est réservé l'usufruit du bien vendu, l'appréciation de l'aléa et du caractère sérieux du prix se fait par comparaison entre le montant de la rente *et les revenus calculés à partir de la valeur vénale au jour de la vente de l'immeuble grevé* ». L'arrêt de 1998 parlait, quant à lui, de « comparaison entre le montant de la rente *et l'intérêt que procurerait le capital représenté par la propriété grevée de cette réserve*. »

1^{re} Civ. 05 décembre 2006 :

En l'espèce, la vente en viager d'un fonds de commerce est formalisée par un acte du 24 novembre 1966. Cet acte stipule une clause d'indexation du montant des arrérages de la rente « en fonction d'une demi-heure du tarif horaire pour camion tel qu'il est fixé par le syndicat des transporteurs routiers du Morbihan ». Trente-quatre ans plus tard et alors que la rente avait été versée régulièrement sans qu'il soit tenu compte de l'indexation, le crédientier assigne les débirentiers en paiement des majorations d'arrérages dont il aurait dû bénéficier si la clause de variation avait été respectée. Les débiteurs, pour écarter cette prétention ou pour en limiter le montant, invoquent deux moyens. Le premier fondé sur la prescription et le second basé sur l'article 4 de la loi du 25 mars 1949 plafonnant les rentes indexées.

En l'espèce, l'indice prévu par les parties au contrat avait disparu au cours de son exécution. Dans cette hypothèse, la clause d'indexation ne devient pas caduque et il appartient au tribunal, en se fondant sur la volonté présumée des parties, de rechercher un autre indice qui soit le plus proche possible de celle-ci. Cette règle s'applique aussi bien en cas de remplacement d'un indice illicite par un autre licite, que dans l'hypothèse de remplacement par un nouvel indice de l'ancien qui a disparu ou, encore, dans le cas où l'indice stipulé est devenu indéterminable. Comme le constate un arrêt de la 3^e Civ. du 12 janvier 2005, c'est « parce qu'elle a souverainement recherché la commune intention des parties qui avaient stipulé une clause de variation du prix (que) la cour d'appel a pu substituer un nouvel indice à l'indice initialement choisi par les contractants et qui, en cours d'exécution du contrat, était devenu indéterminable ». Dans ces conditions, le tribunal ne peut, sauf volonté en ce sens des parties, substituer à l'indice disparu, non pas un nouvel indice, mais la majoration légale de plein droit des arrérages des rentes viagères prévue par l'article premier de la loi du 25 mars 1949. En l'espèce, la cour d'appel avait procédé à une telle substitution avec, semble-t-il, l'accord au moins tacite des parties. Dès lors, la rente viagère n'apparaissait plus comme une rente indexée mais revalorisée par le jeu de la majoration légale et donc non soumise au plafonnement prévu par l'article 4 concernant les seules rentes indexées.

3^e Civ. 06 juin 2007 :

faits : En l'espèce, un couple vend à un autre couple un bien immobilier. Le contrat stipule que le prix sera payé pour partie comptant et pour partie sous forme d'une rente viagère indexée. Après le décès de l'un des vendeurs, le survivant assigne les acquéreurs en rescision de la vente pour lésion puis, à la suite du dépôt du rapport des experts désignés par le juge de la mise en état, il substitue à sa demande en rescision une requête en majoration des arrérages de la rente. Le pourvoi formé par ce dernier contre l'arrêt de la cour d'appel, qui avait refusé de faire droit à sa demande en réévaluation de sa rente, est rejeté par la troisième chambre civile. Celle-ci précise que le caractère lésionnaire d'une vente ne peut entraîner que sa rescision et non une majoration de son prix, ce que seul l'acquéreur a la possibilité d'obtenir en vue d'éviter que la vente ne soit annulée.

CASS : « la demande de revalorisation de la rente viagère ne pouvait être fondée sur le caractère prétendument lésionnaire du prix, puisque si le vendeur invoque la lésion, il ne peut en tirer comme conséquence que la rescision de la vente, seul l'acquéreur pouvant offrir une revalorisation du prix pour éviter que la vente ne soit rescindée »

Une demande de revalorisation d'une rente ne peut se fonder sur le caractère lésionnaire du prix. Cette action en rescision, si elle est fondée, aboutira à l'annulation du contrat. Peut-on invoquer le caractère lésionnaire d'une vente pour obtenir, non pas sa nullité, mais la revalorisation du prix stipulé ? non.

